

XI SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

SANTA CRUZ DE LA
SIERRA. BOLIVIA
7 -11 de julio 2.008



EL CATASTRO EN ESPAÑA



XI SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

SANTA CRUZ DE LA SIERRA. BOLIVIA

7 -11 de julio 2.008

valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales

yedra.garcia @madrid.catastro.meh.es

julio 2008

BICES

clases de bienes inmuebles

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO , POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO
REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Artículo 6.4

Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en
urbanos, rústicos y **de características especiales**

BICES

bienes inmuebles de características especiales

No están en el mercado/ especiales en valoración

Pueden estar en varios municipios / especiales en referenciación bien inmuebles

Importante a efectos tributarios para los municipios donde se encuentren /especiales en tributación

BICES

Artículo 8

Los bienes inmuebles de características especiales

constituyen: un conjunto complejo de uso especializado

están integrados: por suelos, edificios, instalaciones y obras de urbanización

son un único bien inmueble a efectos catastrales:

por su carácter unitario

por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento

BICES

grupos de bienes inmuebles de características especiales (Art 23 RD 417/2006)

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y el refino de petróleo y las centrales nucleares**
- b) Las presas , saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso excepto las destinadas exclusivamente al riego**
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje**
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales**

Recientemente se han incorporado por sentencia del TS los parques eólicos y las “granjas solares”

BICES

Art 23.3 RDL 1/2004 “ Reglamentariamente deben establecerse las normas técnicas que contengan los conceptos, reglas.....para la valoración..”

BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (BICES)

Real Decreto 1664/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las Normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales

BICES

ponencias especiales

Real Decreto 1664/2007

art.7. *El valor del catastral de los bienes inmuebles de características especiales se obtendrá mediante la suma del **valor de suelo** y del **valor de las construcciones** determinados conforme a lo establecido en este Real Decreto sin perjuicio de la aplicación del **coeficiente de referencia al mercado** correspondiente a esta clase de inmuebles*

BICES

Valor del suelo : Establecido en la ponencia de valores
valor unitario €/m² con carácter general

a) procedimiento simplificado/coeficientes

centrales térmicas, centrales de producción de gas, refinerías,
aeropuertos y puertos comerciales

b) módulos específicos inmuebles rústicos/coeficientes

presas, saltos de agua y embalses

valor de repercusión MBR

aeropuertos y puertos comerciales , el área ocupada por usos
terciarios o residenciales

**excepción de autopistas, carreteras y túneles de peaje
que será el 5% del módulo de coste unitario**

BICES

Valor de la construcción:

Construcciones convencionales: reglas de valoración de BI urbanos excepto la aplicación de coeficientes correctores conjuntos

Construcciones singulares: valor de reposición corregido en función de la depreciación física , funcional , económica así como de la obsolescencia tecnológica

Valor de reposición: coste actual resultante de la suma de los costes directos e indirectos y gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmuebles.

POR UNIDADES CONSTRUCTIVAS/MODULOS DE COSTE DE CONSTRUCCIÓN

POR POTENCIA O CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN

BICES

RM = 0,5

(Orden HAC/3521/2003)

G y B = 1

BICES

Normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales

Normas

Coeficientes correctores (de módulos de coste unitario)

BICES

FORMA CALC.: 30/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:9002 DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO CMV: 2005 MBC1: 650,000000 BICES REF.CATAS.:3A28083 E17RAD2 pag: 1
 FECHA: 5/2/2.008 EXP: 16286/8 USU: GERJPGC N.TECN: 1993 MBR: EFECTO REVIS.: 2008B POLIGONO:1-

GERENCIA PR MUNICIPIO VIA PUBLICA NUM 1!NUM 2!BLQ.! K.M.
 1282!Madrid 1 281083!MECO 1 170001!AU 1!AUTOPISTA R-2 MECO 1 1 1 1

CONSTRUCCION POR LOCALES

LOCAL		FECHAS		TIPO	VALOR	COEF. CORR. CONSTRUCCION			VALOR	SUPERF	VALOR							
ORDEN	CARGO	U.C.	ES	PL	PU	DES	CONST	REFOR	ANT.	LOGIA	MBC x N20	H	I	TOTAL	CORREGIDO	CONSTR	CONSTRUCCION	
B	1	010001				II	E2003			1901A	2320,920000	1,00		N-1,00	1,000000	2320,920000	68390	150791332,86
																TOTAL PARCELA	68390	150791332,86

CALCULO VALOR CATASTRAL

** COEF. DE PROPIEDAD **		G+B	VALOR SUELO LOCAL Y ELEMEN TOS COMUNES	VALOR CONSTRUC LOCAL Y ELEMEN TOS COMUNES	COEF. CORRECTORES CONJUNTOS			VALOR INDIVIDUALIZADO DE PONENCIA 2008	RM	VALOR CATASTRAL 2008						
ORDEN	CARGO	ES	PL	PU	DES	J	K	L	M	NSC	TOTAL					
1		0			3	1,00				100	1,00000	158.727.718,80	0,50	79.363.859,40		
												TOTALES INMUEBLE	****	158.727.718,80	0,50	79.363.859,40
												TOTALES FINCA	*****	158.727.718,80	0,50	79.363.859,40

DISTRIBUCION POR CONTRIBUYENTES

LOCAL		NIF O CIF	APELLIDOS Y NOMBRE	VALOR CATASTRAL 2008	VALOR SUELO 2008	VALOR CONSTRUCCION 2008	VALOR CULTIVOS 2008				
CARGO	DC	ES	PL	PU	USO						
B	0	TR			3	A82854720	AUTOPISTA DEL HENARES, SA, CI	71.427.473,45	3.571.373,67	67.856.099,78	0,00